

# KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNDE HARİTA MÜHENDİSLİĞİ'NİN YASAL GÖREVLERİNE DAİR TEMEL HÜKÜMLER...

*Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU, İTÜ*

Son zamanlarda ülkemizde başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir biçimde uygulanabilmesi hiç kuşkusuz, konunun uzmanlarınca ele alınmasıyla mümkün olabilecektir. Bu bağlamda tüm aşağıdaki açıklamalar ve mevzuat hükümleri bütüncül olarak incelendiğinde; kentsel dönüşüm içerikli bir imar uygulaması anlamında, proje alanlarının belirlenmesinden araziye uygulanıp tescil edilmesine kadar geçen süreçlerde pek çok aşamada; her türlü **harita-mülkiyet-bilgi-belgelerin temini üretilmesi**, ve/veya bu amaçla **üretilen plan-proje-bilgi ve belgelerin tescile esas olacak biçimde koordinatları ile araziye uygulanması**, aşağıdaki mevzuat hükümleri bağlamında ancak Harita Mühendisleri tarafından gerçekleştirilebilir. Buna göre;

## TEMEL TANIMLAR

**Arazi Yönetimi** (Land Management) ; en genel haliyle “arazi kaynaklarının kullanım ve gelişimini yönetmek...” olarak bilinirken; **Arazi İdaresi** (Land Administration) kavramı 1990’lı yıllardan beri Dünya’da, özellikle de Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG) tarafından çok etkin kullanılan, ancak ülkemiz için henüz yeni sayılabilecek bir olgudur...

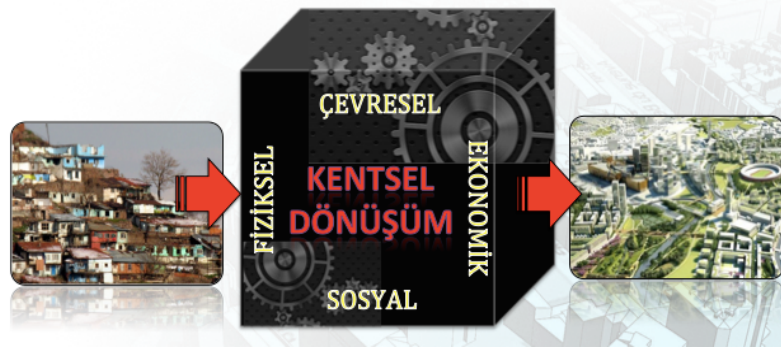
**Arazi İdaresi**, dünyada geleneksel tapu-kadastro ve ölçme faaliyetlerinin arazi ile olan fonksiyonları açısından genişletilmiş bir hali olarak görülüp; “Arazi Yönetimi politikalarının uygulanması sırasında, özellikle araziye ilişkin mülkiyet hakları, arazi değeri ve arazi kullanımı hususlarında tespitlerin yapılması, kaydedilmesi ve bu bilgilerin paylaşılması süreci” olarak tanımlanmaktadır... Tüm bu tanımlamalar kapsamında, “**kentsel dönüşüm**” faaliyeti bir arazi idaresi işlevi olarak görülmektedir.

Kentsel dönüşüm konusunda ülkemizde henüz resmi bir tanımlama olmamakla birlikte; bu konuda farklı görüşler söz konusudur. Buna göre;

- **Kentsel dönüşüm** kamu erki kullanılarak bir kentin tümünün ya da belli bölümlerinin fiziksel, sosyal, ekonomik, kültürel ya da bütünsel olarak değişikliğe uğratılması eylemi olarak tanımlanabilir...
- **Kentsel dönüşüm** düzensiz yapılaşmış, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni plan verilerine uygun olarak düzenlenmesidir...
- **Kentsel dönüşüm** kimi zaman konut sorununun çözülmesi, kimi zaman da afete hazırlıklı olmayan kentsel dokuların afete hazırlıklı hale getirilmesi, kimi zaman da sosyal hakların bir uzantısı olarak ele alınabilir...

### Sonuçta en genel haliyle Kentsel Dönüşüm;

- “...çağdaş yaşam vizyon ve eylemi olarak; kentsel bir alanın fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya yönelik çok fonksiyonlu bir İMAR UYGULAMASIDIR...”



Kentsel Dönüşüm İşlevi



Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan çok fonksiyonlu temel işlem ve bileşenler



Kentsel dönüşüm sürecinde alt-üst ölçek harita bilgilerinin gereksinimi ve proje iş akışındaki ana işlem adımları...

## **KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN MEVCUT YASAL MEVZUAT HÜKÜMLERİ...**

### **3194 sayılı İmar Kanun (03/05/1985)**

**MADDE 18.-** İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakat aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunların yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.

### **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yasatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun (16/06/2005)**

**MADDE 1.-** Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar.

### **5393 sayılı Belediye Kanunu (Md.73 - 03/07/2005)**

**MADDE 73-** Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

### **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu (16/05/2012)**

**MADDE 1-** (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

## **Tespit, taşınmaz devri ve tescil**

### **Md.4- Tasarrufların kısıtlanması**

### **Md.5- Tahliye ve yıktırma**

### **Uygulama işlemleri**

**MADDE 6-** (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek....

### **Uygulanmayacak mevzuat**

**MADDE 9-** (1) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,

c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,

ç) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanunun,

d) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,

e) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,

f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,

g) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun,

ğ) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun,

h) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun,

ı) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,

i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun,

## **AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (15/12/2012 28498 sy RG)**

### **Amaç**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespiti, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla

yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

**MADDE 4 – (1) Rezerv yapı alan tespiti;**

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

**MADDE 5 – (1) Riskli alan tespiti;**

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

....

**Taşınmazların değerinin tespiti**

**MADDE 12 – (1)** İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren kamulaştırma haritasını veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

**Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemleri**

## KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA HARİTA MÜHENDİSLİĞİNİN YASAL GÖREVLERİNE DAİR TEMEL HÜKÜMLER...

Tüm yukarıdaki mevzuat hükümleri incelendiğinde; kentsel dönüşüm içerikli bir imar uygulaması anlamında, proje alanlarının belirlenmesinden araziye uygulanıp tescil edilmesine kadar geçen süreçteki bir çok aşamada; her türlü harita-mülkiyet-bilgi-belgelerin temini üretilmesi, ve/veya bu amaçla üretilen plan-proje-bilgi ve belgelerin tescile esas olacak biçimde koordinatları ile araziye uygulanması, aşağıdaki mevzuat hükümleri bağlamında ancak Harita Mühendisleri tarafından gerçekleştirilebilir. Buna göre;

### (A) Tapu planları tüzüğü (27/08/2008, 26980 RG, Md.6)

Madde 1 – Bu Tüzüğün amacı, Türk Medenî Kanununun, **taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde** esas alınmasını öngördüğü tapu plânlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Madde 2 – Bu Tüzük, taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilebilmesi için gerekli olan **resmi ölçüme dayalı tapu plânlarının yapımı, üzerindeki değişikliklerin izlenmesi, hataların düzeltilmesi, kullanıcıya sunulması, aplikasyon ve yer gösterme** ile ilgili hususları kapsar.

### (B) Tescile konu olan harita ve plan yönetmeliği (06/08/1973, 14617 RG, Md.2)

Madde 1 - Bu yönetmelik: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yasalar uyarınca yapmakla yükümlü olduğu kadastro, tapulama ve tapu fen hizmetleri dışında kalan ve özellikle;

a) İmar planları, gecekondular, imar plânları, arazi toplulaştırma plânları, toprak dağıtım plânları ve benzeri plânları, b) Kamulaştırma planları, c) Sınırlandırma haritaları, ç) Hükme bağlanmış harita ve planlar, d) Özel parsellasyon plânları ile benzeri diğer tescile konu olacak her türlü harita ve planların yapımı ile yetki, kontrol ve tescil işlemlerinde uygulanacak esasları kapsar.

Madde 2 - Plân ve haritaların sorumluluğu, bir Harita - Kadastro Y. Mühendisi veya mühendisi tarafından deruhte edilmiş olacaktır.

### (C) Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (15/07/2005, 22037 RG, Md.4)

Madde 2 – Bu Yönetmelik, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce üretilen ve üretilecek olan mekânsal bilgilerin elde edilmesi, derlenmesi, analiz edilmesi, coğrafi veri tabanında saklanması, görselleştirilmesi, araziye uygulanması ve sayısal elektronik ortamlarda iletimine ilişkin teknik esasları kapsar.

Madde 4 – Büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritaların kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek veya tüzel kişilerce üretilmesi veya ürettirilmesi

durumlarında, **proje kapsamında olsa bile, yetki ve sorumluluk yasal yetkiyi haiz bir jeodezi ve fotogrametri (harita, harita ve kadastro) mühendisi tarafından üstlenilir.**

**(D) Lisanslı Harita Kadastro ve Büroları Hakkındaki Kanun (5368 sy. Kanun, 16/06/2005, 25860 RG)**

Madde 1- Bu Kanunun amacı, kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesini sağlayacak **lisanslı harita ve kadastro mühendislerinin faaliyet, denetim ve sorumluluklarına ve kuracakları harita ve kadastro bürolarına dair esas ve usulleri belirlemektir.** Kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, **tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilir.** Ancak, kamu kurum ve kuruluşları ile lisans sahibi harita ve kadastro mühendislerinin diğer kanunlar ve ilgili mevzuata göre hak, görev ve yetkileri devam eder.

| <b>KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI İLGİ-SORUMLULUK MATRİSİ...</b> | <b>KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İŞ KALEMLERİ... (20)</b>                                     | <b>ŞEHİR PLANCI</b> | <b>MİMAR</b> | <b>İNŞAAT MÜH.</b> | <b>FINANS UZM.</b> | <b>SOSYO-LOG</b> | <b>JEOLJİ MÜH.</b> | <b>Diğer...</b> | <b>HARİTA MÜH. %80</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------------|
|                                                          | Dönüşüm (Uygulama) Alanlarının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi,                           | ■                   |              | ■                  |                    |                  | ■                  |                 | ■                      |
|                                                          | Bölgeye ait Halihazır Bilgilerinin Güncellenmesi (Halihazır harita),                    |                     |              |                    |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Mülkiyet Analizi (Taşınmazların Mevcut Yasal Durumlarının Tespiti)                      |                     |              |                    |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Bina-Bağımsız Bölümlerin mevcut kullanım durumlarının tespiti,                          |                     | ■            | ■                  |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Proje hakkında bilgilendirme ve koordinasyon çalışmaları,                               | ■                   | ■            | ■                  | ■                  | ■                | ■                  | ■               | ■                      |
|                                                          | Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapının Tespit ve Analiz çalışmaları,                    | ■                   |              |                    | ■                  | ■                |                    |                 |                        |
|                                                          | Taşınmaz değerlendirme ve değerlendirme raporlarının düzenlenmesi,                      |                     | ■            | ■                  | ■                  |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Hak Sahipliğinin Belirlenmesi ve Projeye Katılım Değerinin Tespiti,                     |                     |              | ■                  | ■                  |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Dönüşüm-Projelendirme ve İmar Uygulama Planının Hazırlanması,                           | ■                   | ■            |                    | ■                  |                  |                    |                 |                        |
|                                                          | Mimari Uygulama Projesinin Hazırlanması,                                                |                     | ■            |                    |                    |                  |                    |                 |                        |
|                                                          | Teknik Altyapı- Ulaşım Projesinin Hazırlanması,                                         |                     |              | ■                  |                    |                  | ■                  |                 | ■                      |
|                                                          | Proje Dağıtım Değerinin, Yapılabilirlik Analizi için Ön Hesaplamalar,                   | ■                   | ■            | ■                  |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi,                                           | ■                   | ■            | ■                  | ■                  | ■                | ■                  | ■               | ■                      |
|                                                          | Dönüşüm Amaçlı İmar Uygulama Planının Kesinleştirilmesi,                                | ■                   |              |                    |                    |                  |                    |                 |                        |
|                                                          | Proje Dağıtım Değerinin Kesinleşmesi ve Mülkiyet Dağıtım İşlemleri                      |                     |              |                    | ■                  |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Araziye Uygulanması (Aplikasyon),                          |                     |              |                    |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Kamulaştırma işlemleri,                                                                 |                     |              |                    |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Parselasyon planlarının hazırlanması, onayı ve Tapu Kütüğüne Tescil,                    |                     |              |                    |                    |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Yıkım-Yapım ve İnşaat İşlerine Başlama, <u>plankote</u> , <u>bina</u> <u>aplkasyonu</u> |                     | ■            | ■                  | ■                  |                  |                    |                 | ■                      |
|                                                          | Kat Mülkiyetinin Kurulması ve proje onayı..                                             |                     |              |                    |                    |                  |                    |                 | ■                      |

Bir kentsel dönüşüm sürecinde meslek disiplinlerine dair iş fonksiyon matrisi...

## SONUÇ

Sonuçta bir kentsel dönüşüm proje uygulama sürecinde; tasarım, proje, fizibilite ve inşaat yapım aşamalarının her anında; halihazır harita ile mevcut durum tespiti, tapu-kadastro ve hak sahiplerinin belirlenmesine yönelik mülkiyet analizi, arazi değerlemesi ve kat mülkiyet esaslarına göre yeni mülkiyet oluşumu, dağıtım ve tahsis hesaplamaları, en önemli süreçlerdir.

Ancak hepsinden önemlisi unutulmamalıdır ki sonuçta, tıpkı diğer imar uygulamalarında olduğu gibi, onaylanıp TAPUYA TESCİL edilemeyen bir kentsel dönüşüm projesi de asla tamamlanmış olamayacaktır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm sürecinin önemli bir adımları, Harita Mühendisinin sorumluluğu kapsamındadır ve teknik uygulamada da HARİTA MÜHENDİSLİĞİ'nin en temel görev ve yetkileridir.